



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/24-1-3

Kotor, 10.02.2025.godine

Za: **Paović Slobodan**



Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se odbija Vaš zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.617 i dio k.p.618 K.O. Kovači, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-1 od 03.01.2024.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me



Br: UPI-10-333/24-1-3

Kotor, 10.02.2025.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Paović Slobodana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.617 i dio k.p.618 K.O. Kovači, na osnovu odredbe člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi sljedeće:

RJEŠENJE

ODBIJA SE zahtjev podnijet od strane Paović Slobodana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.617 i dio k.p.618 K.O. Kovači, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG” – br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-1 od 03.01.2024.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-1 od 03.01.2024.god. ovom organu se obratio Paović Slobodan (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva"), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.617 i dio k.p.618 K.O. Kovači, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG” – br. 95/20), izrađeno od strane „Concept Studio” d.o.o. Podgorica.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” – br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i u istoj uočio nepravilnosti i nedostatke, pa je shodno članu 105 Zakona o upravnom postupku

(„Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu br. UPI-10-333/24-1-2 od 07.05.2024.god.



U navedenom dopisu iznijeto je sljedeće: da se uvidom u priložene urbanističko-tehničke uslove br. 03-333/22-21351 od 29.03.2023.god. izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, utvrđuje da predmetnu lokaciju obuhvata k.p.617 i dio k.p.618 K.O. Kovači, da se u tabeli sa ostvarenim parametrima navodi da površina k.p.617 i k.p.618 iznosi 1202m², što ne odgovara zbiru površina navedenih parcela prema katastarskom stanju, već da je to površina lokacije definisane uslovima, pa da u tom smislu treba urediti izložene podatke; da se osnovu priložene situacije može zaključiti da naznačene granice lokacije ne odgovaraju granicama koje su definisane uslovima, i da radi jasnijeg uvida u činjenično stanje, na situaciji treba naznačiti prelomne tačke lokacije prema koordinatama iz uslova; da u tabelarnom pregledu ostvarenih parametara nisu navedene površine pojedinačnih objekata – glavnih i pomoćnih, niti je jasno izložen obračun ukupne BRGP i površine zauzetosti, pa da u tom smislu treba dopuniti dokumentaciju; da se u idejnom rješenju navodi da su planirani objekti „stambeno-ugostiteljske namjene“, što nije jasno obrazloženo u rješenju; da je prema Planu na predmetnoj lokaciji predviđena namjena drugo poljoprivredno zemljište (PD), u okviru koje se predviđa izgradnja objekata primarne namjene – poljoprivredno gazdinstvo, poljoprivredni objekti (objekti poljoprivredne i stočarske proizvodnje), sekundarna namjena - seoski turizam, sport i rekreacija, te da se takođe Planom omogućuje formiranje parcele za objekat stanovanja i pripadajuća okućnica (od 1000m² do max. 5000m²), kako za potrebe nove gradnje, tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata; da su u priloženim uslovima dati urbanistički indeksi za namjenu stanovanje u okviru zone drugo poljoprivredno zemljište, pa da je u skladu sa tim potrebno naznačiti namjenu planiranih objekata.

U Pozivu za dopunu od 07.05.2024.god. dalje je navedeno: da bazen kao pomoćni objekat prelazi građevinsku liniju definisanu Planom, odnosno da je predviđen na udaljenosti manjoj od 3m od granice prema zadnjem susjedu, te da s tim u vezi treba imati u vidu da prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br.065/22), pomoćni objekti u funkciji stambenih objekata (bazeni, pergole) ne smiju preći građevinsku liniju bez saglasnosti susjeda; da se takođe postavlja pitanje funkcionalnosti rješenja, budući da su bazen i prostor sa ležaljka predviđeni pored ulaza u garažu; da su u tački 13 Urbanističko-tehničkih uslova definisani uslovi za postavljanje i gradnju pomoćnih objekata, i da se u istim navodi da je na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća izgradnja pomoćnih objekata, da je maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat / objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) prizemna (P), a **maksimalna visina je 3,0m**, da pomoćni objekat ne smije prelaziti građevinske linije, i da je **maksimalna površina do 30,0m²**; da se uvidom u idejno rješenje konstatuje da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja garaže površine 155m², spratne visine 3,60m, što nije u skladu sa prethodno navedenim uslovima; da se takođe utvrđuje da površina ovog objekta nije uračunata u zauzetost parcele, i da je krov ovog objekta riješen kao prohodan (pri čemu u presjeku nije predviđena dovoljna visina slojeva ravnog krova), što po PUP-u

Opštine Kotor ulazi u obračun BRGP; da se pored navedenog zapaža da grafički prilozi nisu dati redom za pojedinačne objekte, već su izmješani na način koji nije pregledan; da u osnovama i na situaciji nisu date visinske kote na karakterističnim mjestima; da se iz izloženog ne može jasno utvrditi na koji način su riješene denivelacije terena, niti je data veza između relativne i apsolutne visinske kote; da na situaciji nisu obilježeni pojedinačni objekti, njihova spratnost i dimenzije gabarita, pa da u tom smislu treba dopuniti idejno rješenje; da se dalje zapaža da je predviđen potporni zid na terenu visine 3,60m, što nije u skladu sa uslovima u kojima stoji da je maksimalna visina zida 2,0m ukoliko to zahtjevaju terenski uslovi; da je radi jasnijeg uvida u rješenje po pitanju uklapanja objekata u postojeći teren, potrebno priložiti karakteristični presjek sa naznačenom linijom prirodnog terena; da se po pitanju oblikovanja i materijalizacije sugerije da se za grilje primjeni boja koja je karakteristična za arhitekturu podneblja, i da se ista precizira prema RAL karti; da u tehničkom opisu treba detaljnije opisati primjenjene elemente i uskladiti opis krovnog pokrivača sa prikazanim rješenjem (pokrivanje limom nije primjereno); da se takođe sugerije da površina okvira oko spoljnih otvora bude ravna, od kamenih elemenata ili obrađena završnim fasadnim slojem, umjesto da se ta površina oblaže manjim kamenim pločama; te da pored navedenog, treba imati u vidu da je za arhitekturu podneblja karakteristično da sljeme krova bude paralelno sa putem (u ovom slučaju sa prednjom fasadom objekta); da se takođe sugerije primjena metalne ograde na mjestima gdje je to potrebno, i da staklena ograda po mišljenju ovog organa nije u skladu sa arhitekturom planiranih objekata; i da je radi jasnijeg uvida u rješenje po pitanju uklapanja projektovanih objekata u kontekst, potrebno priložiti prostorne prikaze u realnom okruženju.

Za otklanjanje navedenih nedostataka i nepravilnosti u Pozivu za dopunu od 07.05.2024.god. dat je rok od 15 dana od prijema dopisa, pri čemu je podnosilac zahtjeva upozoren da će u suprotnom njegov zahtjev biti odbijen.

Podnosilac zahtjeva je istovremeno obavješten da u skladu sa članom 14 i 16 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) ima pravo učešća u postupku radi utvrđivanja činjenica od značaja za donošenje upravnog akta, da u navedenom roku dopuni zahtjev, da se u istom roku izjasni u vezi navedenih primjedbi pismeno ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama v.d glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Kako podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije otklonio utvrđene nedostatke, i pored upozorenja na posljedice propuštanja, i nije izvršio procesnu obavezu da podnese odgovarajuće dokaze, u skladu sa članom 105 stav 5 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a